レインズ操作テキスト

公益社団法人 埼玉県宅地建物取引業協会

レインズとは、「Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）」の略称で、国土交通大臣が指定する「指定流通機構（公益財団法人 東日本不動産流通機構）」が運営しているコンピュータネットワークシステムの名称です。

ご存知の通り、宅建業法では専任媒介契約及び専属専任媒介契約を締結した際には、指定流通機構へ物件情報を登録することが義務付けられています。（宅建業法３４条２）

レインズでは、宅建業者で不動産情報の交換が活発に行われています。また、レインズには大量の取引事例が蓄積されています。会員はこの成約情報などを閲覧し、市場動向に基づいた合理的で適正な価格の設定や把握を行うことができます。

レインズを使うには

レインズは、インターネットで利用します。（推奨ブラウザ：「Internet Explorer」）

ステップ １ レインズのホームページにアクセスするには、次のいずれかの方法があります。
①「YAHOO!」や「Google」等の検索サイトで「レインズ」で検索する。　（または）
②ホームページアドレス（http://system.reins.jp）を直接入力してアクセスする。

ステップ ２ アクセスしたら、ログイン画面で自社のＩＤ・パスワードとキーワード（毎回表示される異なる６ケタの数字を入力）を入力してログインします。

システム稼動時間　午前７時～午後 11 時（年末年始の 12/28～1/3 は休止日）

※レインズをご利用頂くには宅建協会へお申込み手続きが必要です。宅建業を営む上で必須となりますので、事前に申込をお済ませ下さい。お申込後にＦＡＸで専用のＩＤ・パスワードを発行いたします。これらのお手続きは宅建協会『支部事務局』が窓口となります。
※レインズの利用に別途費用等は必要ありません。（登録証明書や日報の FAX 受信料は除く）

レインズに関するお問合せについて

☎ レインズの操作方法等の技術的なご質問に関するお問合せ先

レインズコールセンター：０５７０-０１-４５０６（ナビダイヤル）
受付時間：月～金の 9:00～18:00、土日祝及びレインズ休止日を除く

☎ レインズ入退会や変更、ID･パスワード発行等の各種お手続きに関するお問合せ先

埼玉県宅建協会（レインズ担当）：０４８-８１１-１８４０
受付時間：月～金の 9:00～17:00、土日祝を除く

▼ 1．レインズ機能概要（「Ｍｙレインズ」機能など）

レインズの機能をご紹介します。メインメニューでは、機能がグループ分けされています。

① 物件管理 ＜登録・変更・成約・削除＞

物件情報の登録、変更等を行います。売買・賃貸物件に対し以下の機能を利用できます。

売買 物件管理 ／ **賃貸 物件管理**

- ├ 物件登録‥‥‥物件情報を新規登録する機能です。（画像や図面も同時に登録できます。）
- ├ 物件変更‥‥‥物件情報を変更する機能です。（画像や図面も同時に変更できます。）
- ├ 物件再登録‥‥物件情報を再登録する機能です。
- ├ 成約登録‥‥‥成約情報を追加して成約登録する機能です。
- ├ 物件削除‥‥‥物件情報を削除する機能です。
- ├ らくらく登録‥物件情報と図面を同時登録する機能です。
- └ らくらく変更‥物件情報へ図面を追加・変更する機能です。

② 物件検索

物件情報、図面の検索を行います。以下の機能を利用できます。

売買 物件検索‥‥売買物件を検索する機能です。

賃貸 物件検索‥‥賃貸物件を検索する機能です。

図 面 検 索‥‥物件番号を指定して物件を検索する機能です。

③ その他検索

物件情報以外の検索を行います。以下の機能を利用できます。

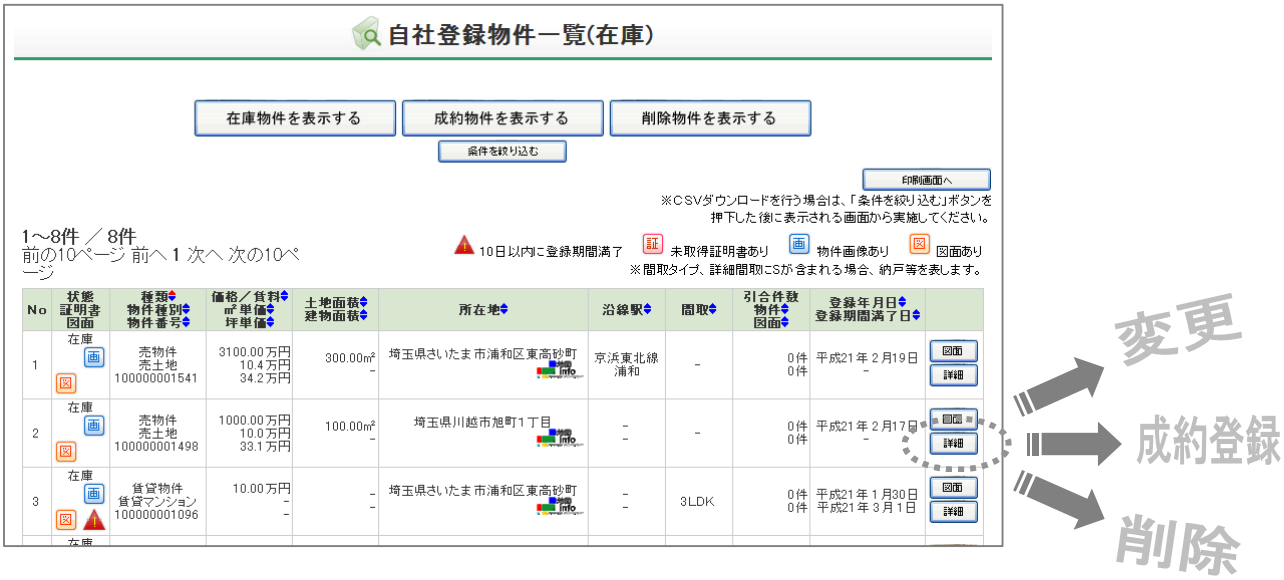
会 員 検 索‥‥会員を検索する機能です。

日 報 検 索‥‥日報を検索する機能です。

④ Ｍｙレインズ

自社固有の操作を行います。以下の機能を利用できます。

自社登録物件一覧・・・自社の登録物件を一覧表示させ管理する機能です。一覧表示させた物件に対して変更・成約・削除・再登録などの操作を行うことができます。また、一覧表のソート（並び替え）機能や、他社からのアクセスを知ることができる「引き合い件数」等の機能があります。



証 明 書 一 覧・・・未取得の証明書を一覧表示する機能です。

図面商号欄管理・・・図面商号欄を作成・登録・変更する機能です。らくらく登録の際には事前にこの商号欄の登録が必要となります。

会 員 情 報 変 更・・・自社の会員情報を変更する機能です。
問い合わせ連絡先やｅメールアドレス、PR 情報等の変更が可能です。その他に登録証明書と日報の配信先（FAX/IP）の設定や、日報の配信設定も行えます。

利用実績の照会・・・利用実績を照会する機能です。

自 社 選 択 日 報・・・希望する日報を取得する機能です。

自社選択日報設定・・・受信を希望する日報を選択する機能です。

日報スケジュール確認・・・どの日報がいつ配信されるかを確認する機能です。

売買らくらく登録・・・簡易的な図面の作成作業と物件情報登録を同時に行う機能です。

賃貸らくらく登録・・・簡易的な図面の作成作業と物件情報登録を同時に行う機能です。

各種情報表示欄・・・マッチング情報・証明書・登録期間等に関する情報を表示します。

⑤ お知らせ

以下の情報を表示する機能です。

・ご利用にあたっての注意
・市況データ
・センター及びサブセンターからのお知らせ

▼ 2．物件登録の前に（物件画像・図面の準備）

物件情報を登録する際には、価格や所在地などの文字情報の他に、より具体的な資料として、外観写真や間取り図、販売図面などの視覚的な資料の登録を行うのが一般的となっています。

レインズでは、１物件につき「画像」を１０点、「図面」を１点登録することができます。レインズに物件登録する前に、これら画像の準備をしておきましょう。

画　像

外観や室内写真、間取り図、公図等の画像データを１０点まで登録可能

ファイルの種類：JPEG（ジェイペグ）、GIF（ジフ）
サイズ（容量）：１MB以下（１枚につき）

図　面

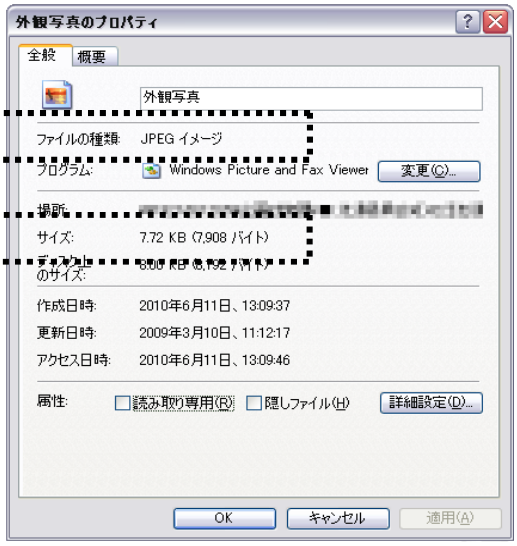
販売図面（ファクトシートやマイソク等の形式）を１点登録可能

ファイルの種類：JPEG（ジェイペグ）、GIF（ジフ）、TIFF（ティフ）
サイズ（容量）：１MB以下（１枚につき）

※外観や室内などの写真は、デジカメや携帯電話で撮影し、USB ケーブルや SD カード経由でパソコンに取り込みます。紙媒体の資料（間取り図など）はスキャナーを使って画像データとしてパソコンに取り込んでおきます。（詳しくは各機器の取扱説明書をご覧下さい）

ファイルの種類とサイズを確認する方法

確認したい画像ファイルのアイコンの上で右クリックし、「プロパティ」を選択します。プロパティ画面では、そのファイルの種類や性質などを確認できます。



ファイルサイズの単位の見方
　Ｂ　（バ　イ　ト）…　ファイルサイズの最小単位
ＫＢ（キロバイト）…　1000 Ｂ ＝1ＫＢ
ＭＢ（メガバイト）…　1000ＫＢ＝1ＭＢ
ＧＢ（ギガバイト）…　1000ＭＢ＝1ＧＢ
ＴＢ（テラバイト）…　1000ＧＢ＝1ＴＢ

レインズ非対応のファイルの種類

ファイルの種類：BMP、PNG、画像以外の形式（PDF、ワード･エクセルファイル）等

ファイルサイズの変更方法

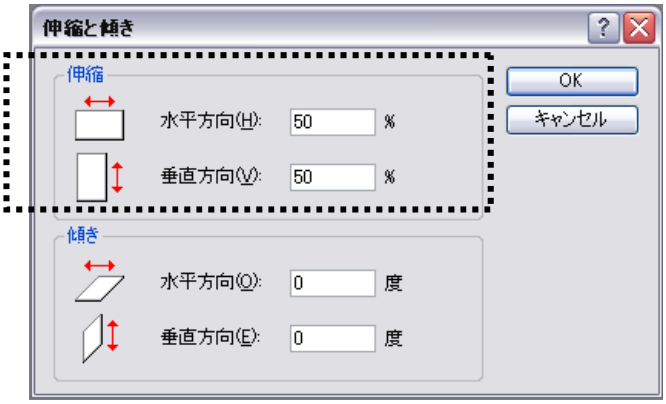
ファイルサイズを小さくするには、画像編集ソフト等を使って加工処理を行なうのが一番確実です。お持ちでない場合には、Windows に入っている「ペイント」という簡易画像加工ソフトでファイルサイズを縮小します。ファイルサイズが 1ＭＢ以下になるように加工します。

WindowsＸＰの場合

①画像ファイルの上で右クリック→「プログラムから開く」→「ペイント」を左クリック。

②メニューバーの「変形」の中の「伸縮と傾き」を開きます。「伸縮」欄で水平・垂直方向を同率で小さくし、「OK」をクリックします。例えば、水平・垂直方向を 50%にすれば、半分の大きさになります。（比率は、縮小により図面等の文字がつぶれない程度に調整）

③「ファイル」より「上書き保存」をクリックします。上書きしたくない場合は「名前をつけて保存」を選択します。「名前を付けて保存」では、「ファイルの種類」を変更することもできます。これにより、レインズに対応する画像ファイル形式に変更できます。

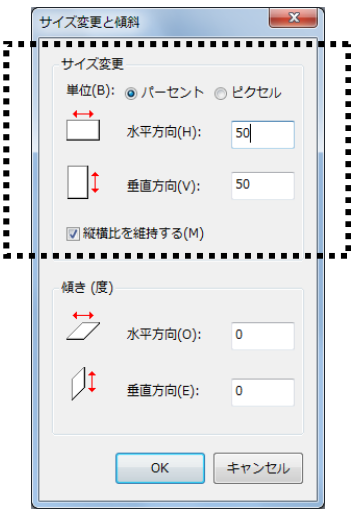


Windows７の場合

①画像ファイルの上で右クリック→「プログラムから開く」→「ペイント」を左クリック。

②「リボン（メニュー）」の「サイズ変更」を開きます。「サイズ変更」欄で水平・垂直方向を同率で小さくし、「OK」をクリックします。例えば、水平・垂直方向を 50%にすれば、半分の大きさになります。（比率は、縮小により図面等の文字がつぶれない程度に調整）

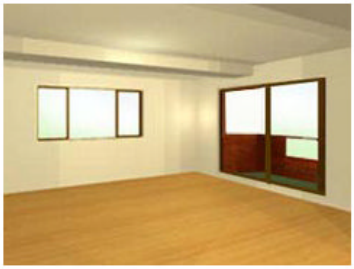
③「ペイントボタン」より、「上書き保存」をクリックします。上書きしたくない場合は「名前をつけて保存」を選択します。「名前を付けて保存」では、「ファイルの種類」を変更することもできます。これにより、レインズに対応する画像ファイル形式に変更できます。



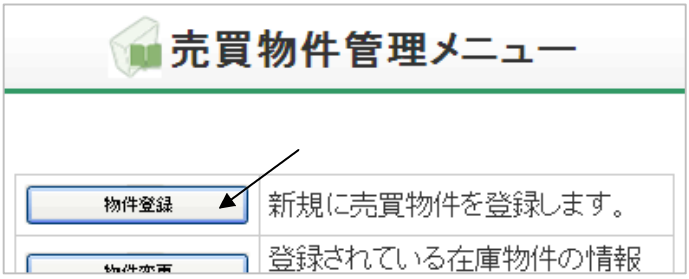
▼ 3．物件の登録方法（物件情報と画像及び図面の登録）について

新規に物件情報の登録を行います。画像や図面の登録も同時に行います。
ここからは、例題用の以下の物件情報を登録していきます。

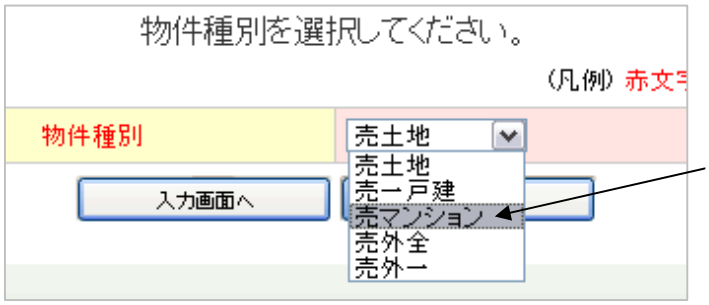
（例　題）

分類名	項目名	登録例
①　物件種別		売マンション
②　分　　類	物 件 種 目	中古マンション
③　価　　格	価　　格	1000（万円）
④　面　　積	占 有 面 積	70（㎡）
⑤　住　　所	都 道 府 県 名	埼玉県
	所 在 地 1	さいたま市浦和区
	所 在 地 2	東高砂町
⑥　交　　通	沿　線　名	京浜東北線
	駅　　名	浦和駅
⑦　間　　取	間取りタイプ	LDK
	間取り部屋数	2
⑧　取　　引	取 引 態 様	専任（媒介契約）
⑨　物件画像	（外観写真）　  （室内写真）　 （間取り図）	
⑩　図　　面		

「メインメニュー」画面の「物件管理」の中から、売買 物件管理 をクリックします。



「売買物件管理メニュー」の中から
物件登録 をクリックします。

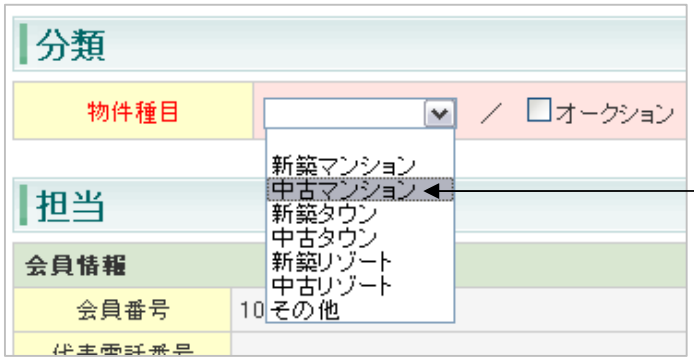


① 物件種別

続いて、「物件種別」をプルダウンメニューの中から選択します。
今回は、「売マンション」を選択します。
入力画面へ をクリックします。

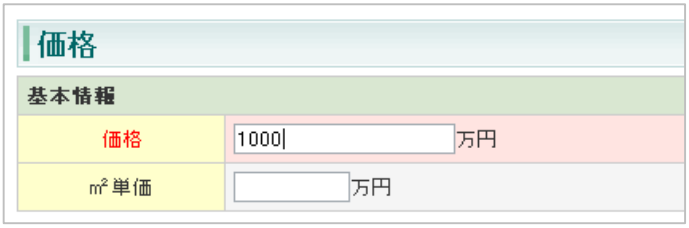
「売買物件登録（売マンション）」の画面が表示されます。

▼ 入力のルール
- 赤い項目：必須項目
- 緑の項目：全角文字で入力
- 入力ガイド：ガイド画面の選択肢から操作



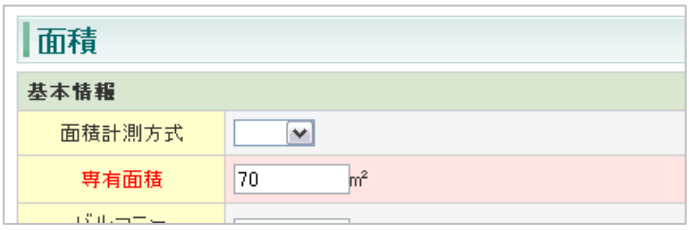
② 分類

「分類」の「物件種目」のプルダウンメニューより「中古マンション」を選択します。



③ 価格

「価格」の欄に
「1000」万円と入力します。



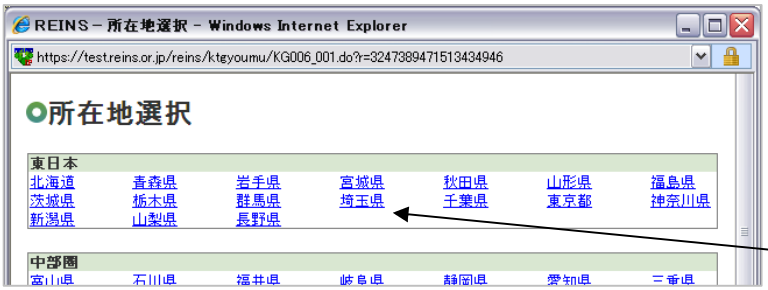
④ 価格

「面積」の「専有面積」欄に
「70」㎡と入力します。

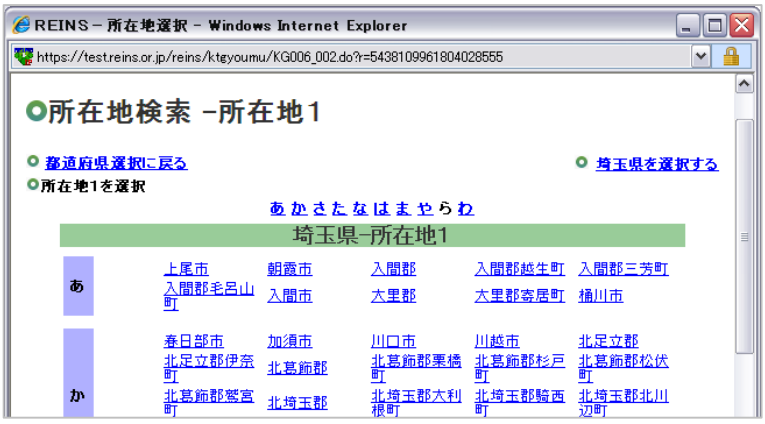
---

⑤ 住所

「住所」は、選択式となっています。
入力ガイド をクリックします。

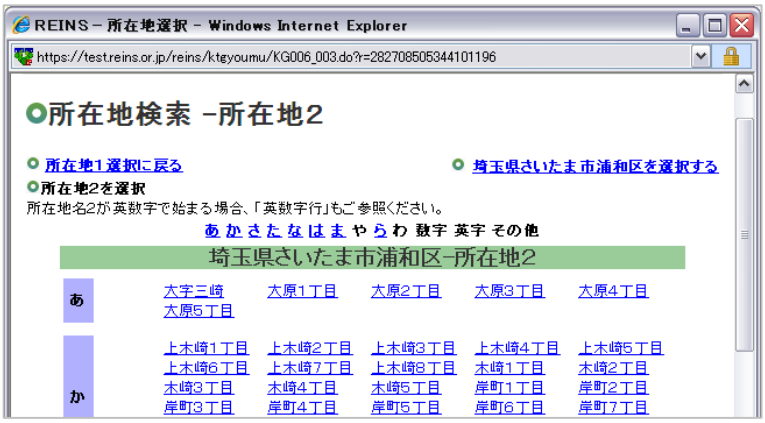


「所在地選択」の画面が表示されます。
ここでは、都道府県を選択します。
「埼玉県」を選択します。



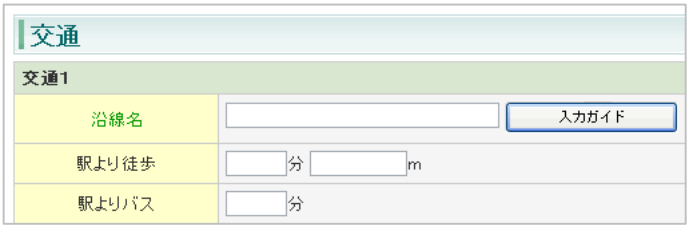
「所在地検索ー所在地１」の画面が表示されます。
ここでは、市区町村を選択します。
「さいたま市浦和区」を選択します。

> *今回の研修では、*
> *皆様の事務所の所在地を*
> *入力してみてください。*



「所在地検索ー所在地２」の画面が表示されます。
ここでは、町名を選択します。
「東高砂町」を選択します。

※この「所在地２」より後ろに続く地番等を入力する場合は、「所在地３」の欄にキーボードから手入力します。

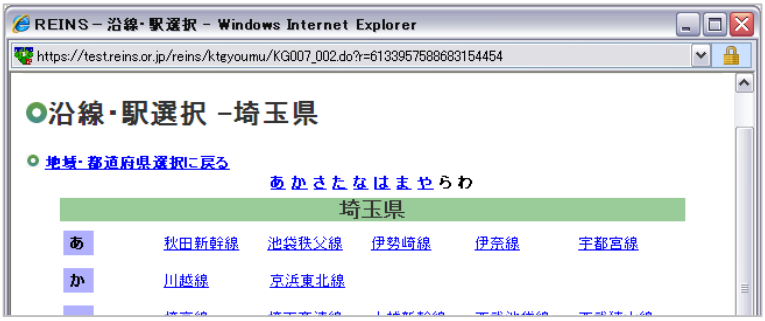


⑥ 交通

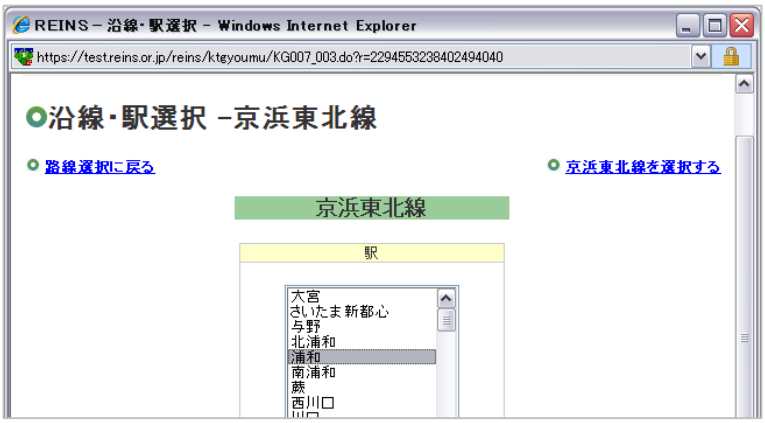
「交通」も住所と同じく、主に入力ガイドを使用します。 入力ガイド をクリックします。

「沿線･駅選択」画面が表示されます。

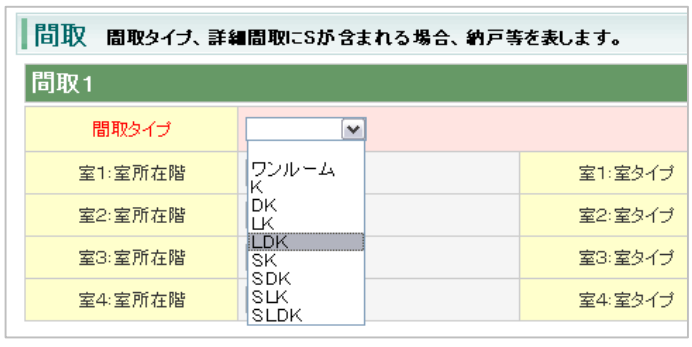
ここでは、最寄り駅が所在する都道府県を選択します。
「埼玉県」を選択します。



「沿線・駅選択―埼玉県」の画面が表示されます。
ここでは、沿線名を選択します。
「京浜東北線」を選択します。



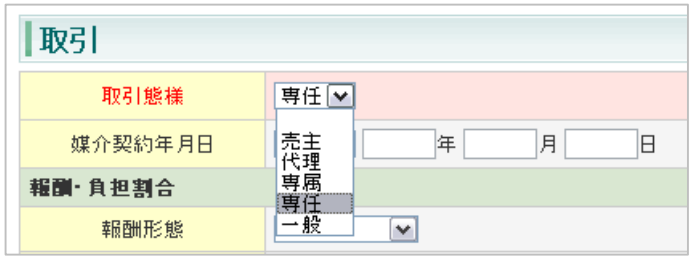
「沿線・駅選択―京浜東北線」の画面が表示されます。
ここでは、駅名を選択します。
「浦和」を選択します。



⑦ 間取

今回の例題の間取りは、「2LDK」です。
まず、左の「間取タイプ」の欄で
プルダウンメニューより
「LDK」を選択します。

続いて、
右脇にある「間取部屋数」の欄に
「2」と入力します。



⑧ 取引態様

「取引態様」の欄で
プルダウンメニューより
「専任」を選択します。

⑨ 物件画像

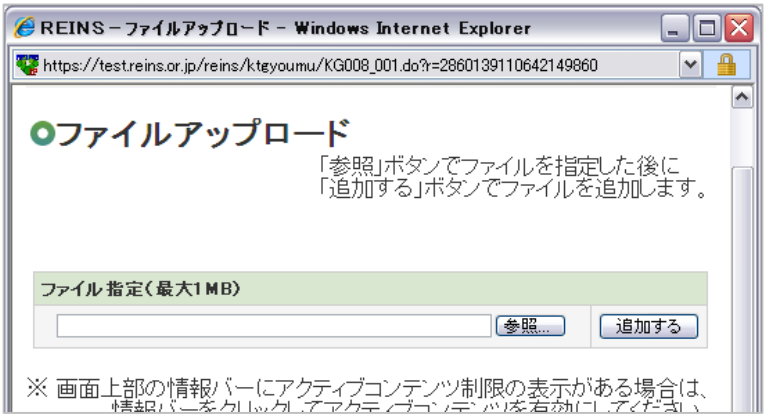
「物件画像」の項目では、物件の内・外装写真など、物件に関する画像を 10 点まで登録することが可能となっています。

▼ 登録できる画像の要件

・ファイルの種類：JPEG（ジェイペグ）、GIF（ジフ）

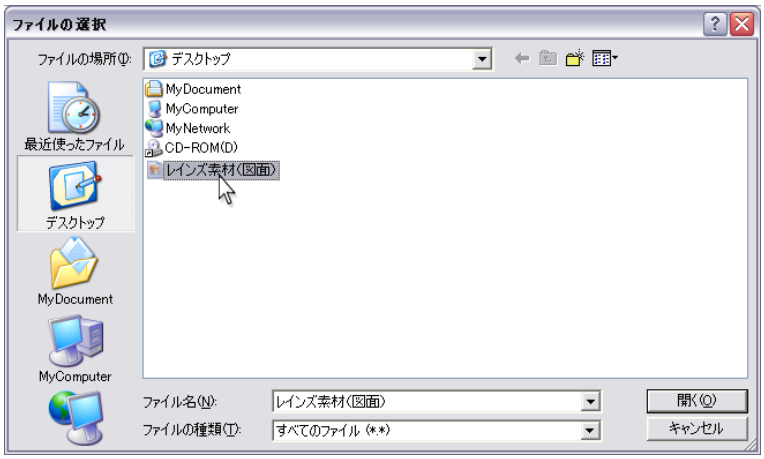
・ファイルサイズ：１MB（メガバイト）以下

「画像」の右欄の、画像を追加する をクリックします。

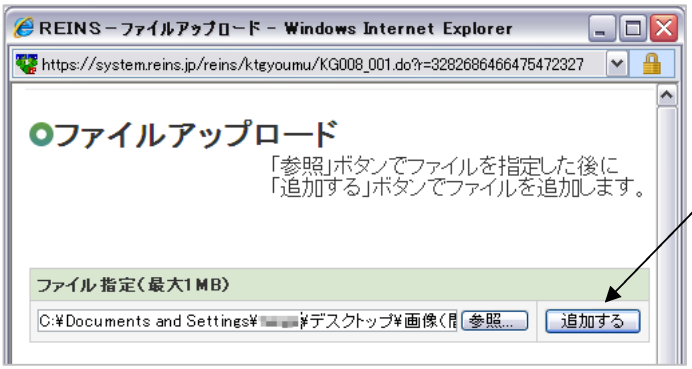


別ウィンドウが開き、
「ファイルアップロード」の画面が表示されます。

登録したい画像を PC などから呼び出すため、参照 をクリックします。



「ファイルの選択」の画面が開きます。
登録したい画像ファイルの場所を指定します。「ファイルの場所」のプルダウンメニューの中から場所を指定し、目的の画像ファイルを選択します。
開く をクリックします。



「ファイルアップロード」の画面で、
追加する をクリックします。

元の入力画面に戻り、
画像登録が完了されます。

⑩ 図面

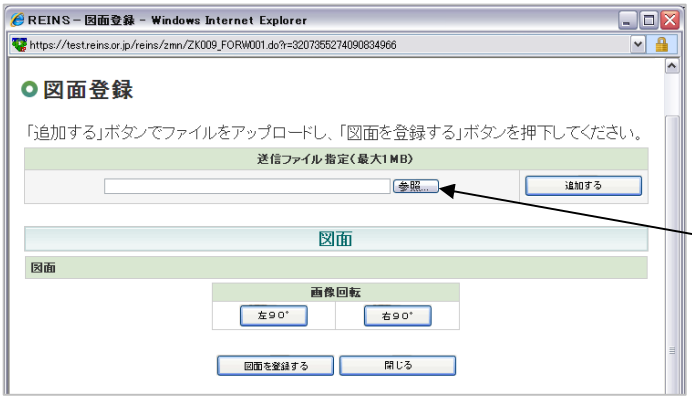
レインズにおける「図面」は、“ファクトシート”や“マイソク”などと呼ばれる販売図面を登録します。紙媒体のものであれば、スキャナーを使って下記の画像形式のファイルに変換しておきます。作図ソフトなどで自作したものも、下記の画像形式に変換しておきます。

▼ 登録できる画像の要件

・ファイルの種類：JPEG（ジェイペグ）、GIF（ジフ）、TIFF（ティフ）

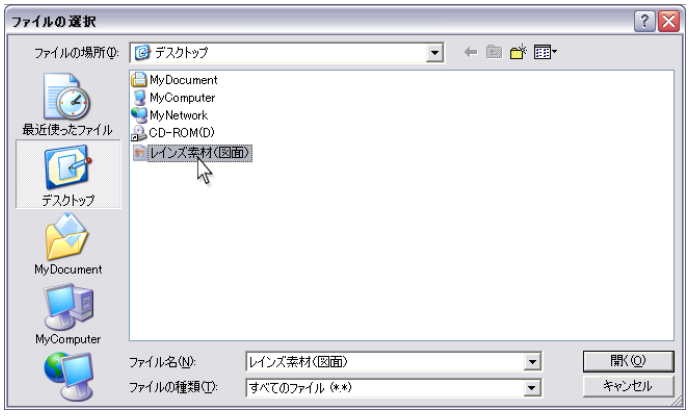
・ファイルサイズ：１MB（メガバイト）以下

「図面」の右欄の、図面を追加する をクリックします。



別ウィンドウが開き、
「図面登録」の画面が表示されます。

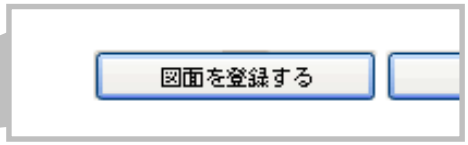
登録したい画像を PC などから呼び出すため、
参照 をクリックします。



「ファイルの選択」の画面が開きます。
登録したい画像ファイルの場所を指定します。
「ファイルの場所」のプルダウンメニューの中から場所を指定し、目的の画像ファイルを選択します。
続いて、開く をクリックします。

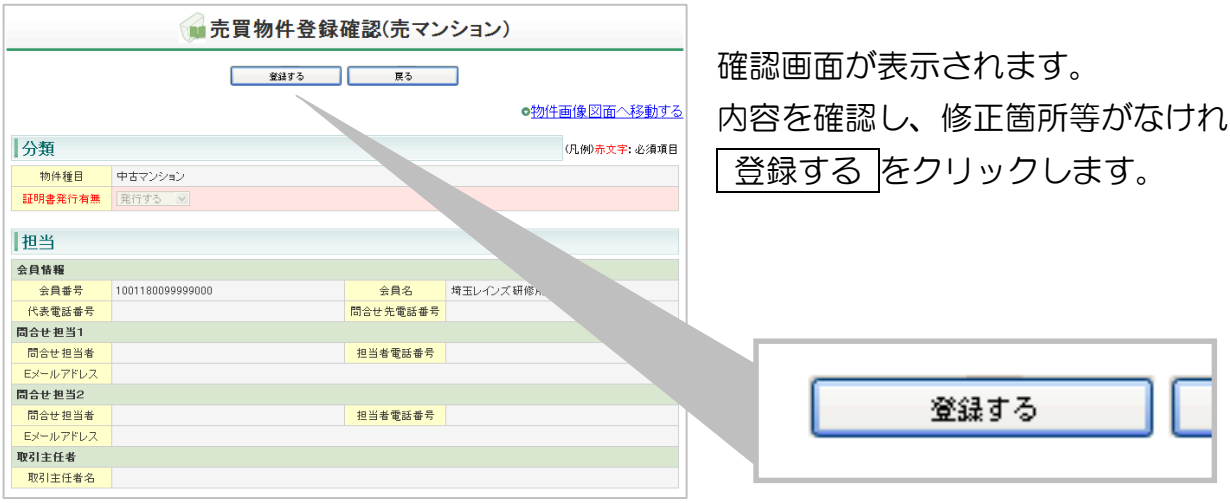
元の「図面登録」の画面に戻ってきます。
左図のように、図面のイメージが表示されます。

下部の 図面を登録する をクリックします。

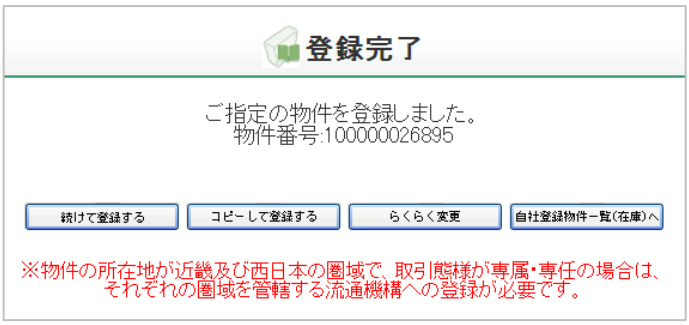


確認画面 ～ 登録完了まで

元の入力画面に戻ってくるので、ページの最下部にある 確認画面 へをクリックします。



確認画面が表示されます。
内容を確認し、修正箇所等がなければ、
登録する をクリックします。



「登録完了」が表示されます。

以上で物件登録が終了しました。

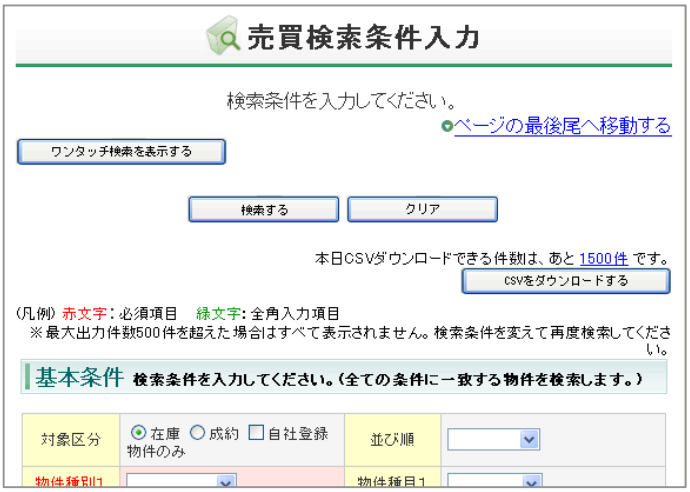
▼ 4．ワンタッチ検索について

物件検索を行う際、検索条件として入力した内容をレインズに記憶させ、次回検索を行う際にすぐにその条件を呼び出すための機能です。非常に便利な機能ですので、ぜひ業務にご活用下さい。

① ワンタッチ条件の設定方法

今回は、売買物件の検索条件を例に、ワンタッチ検索を設定してみます。

「メインメニュー」の中の「物件検索」より、
売買 物件検索 をクリックします。

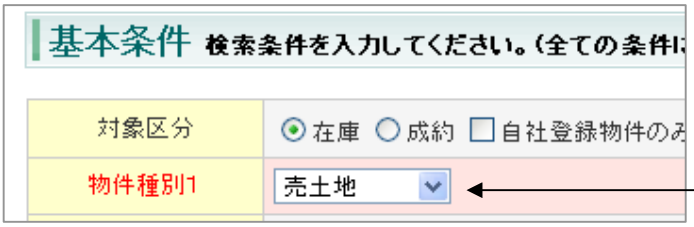


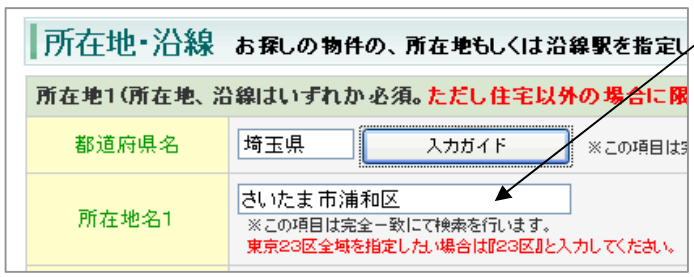
「売買物件検索条件入力」画面が表示されます。

まず最初に、設定したい検索条件を入力していきます。

検索する際の必須項目は、
『**物件種別**』と
『**所在地**』だけです。
その他の項目は任意で設定します。

以下の２つの条件を、検索項目として選択設定します。





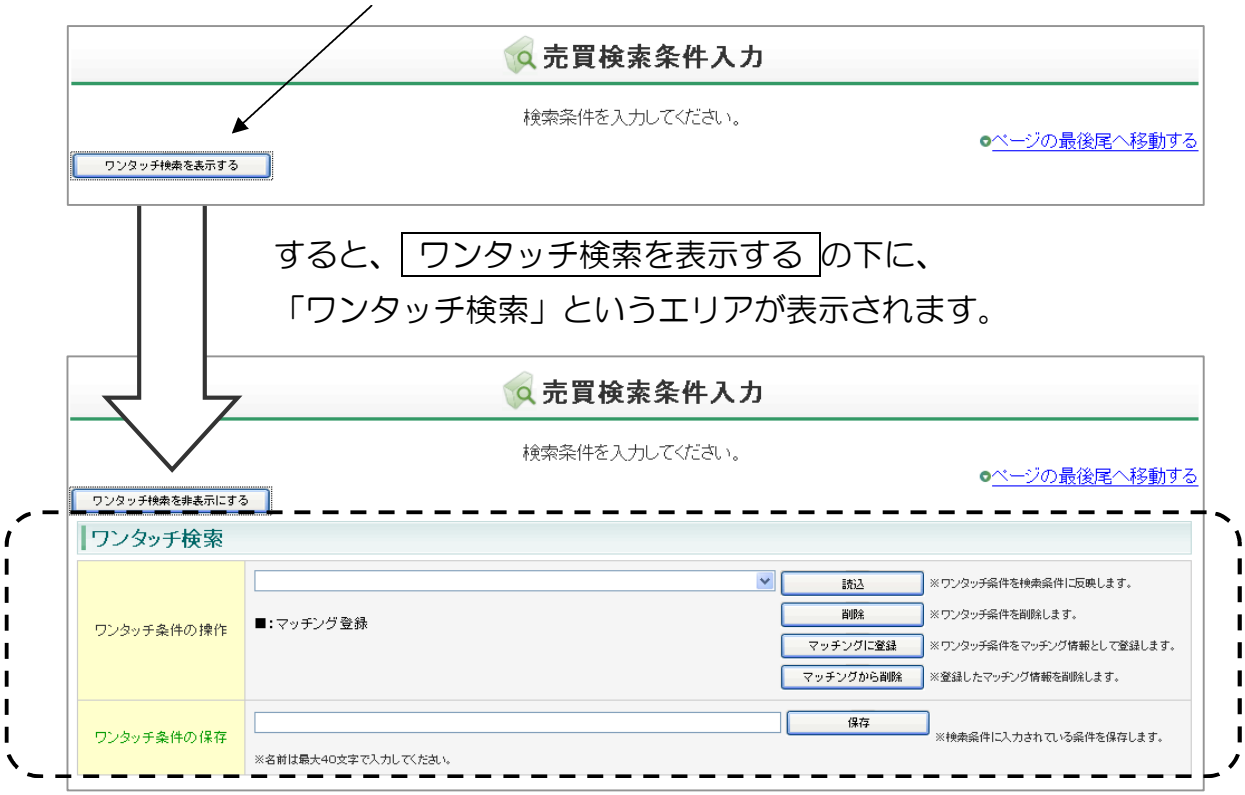
＜今回のワンタッチ検索の条件＞

『さいたま市浦和区の売地』

物件種別１…売土地
所　在　地…埼玉県さいたま市浦和区

続いて、この条件をワンタッチ条件として設定します。

画面の左上にある ワンタッチ検索を表示する をクリックします。

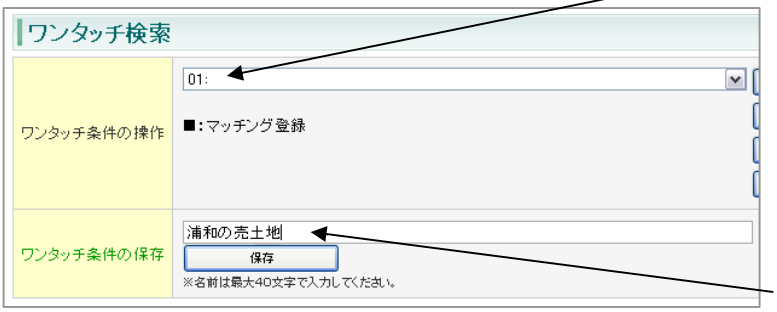


すると、 ワンタッチ検索を表示する の下に、
「ワンタッチ検索」というエリアが表示されます。

「ワンタッチ条件の操作」の欄のプルダウンメニューをクリックします。
「01」～「40」までの 40 通りの検索条件を保存できます。

「01」～「40」の中から、お好きな番号の項目を選択します。

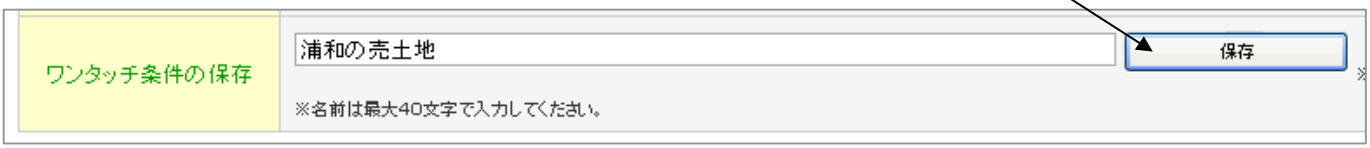
本テキストでは、「01：」を選択します。



「ワンタッチ条件の保存」の欄で、
条件「01」の名前を付けてやります。
後で条件を呼び出す際に分かりやすい名前をつけることをお勧めします。

本テキストでは、「浦和の売土地」という名前を付けてみました。

最後に、このワンタッチ条件「01:浦和の売土地」を保存します。 保存 をクリックします。



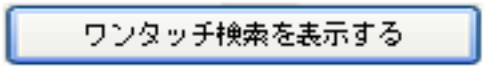
「01：」欄に、
「浦和の売土地」と表示されました。

ワンタッチ条件の設定は完了です。

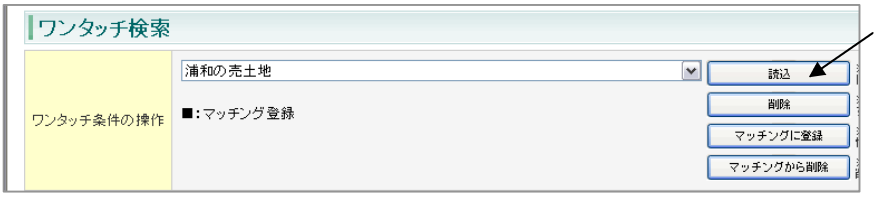
② 設定したワンタッチ条件を呼び出す方法

先程ワンタッチ検索に設定した条件を呼び出して、物件を検索してみたいと思います。

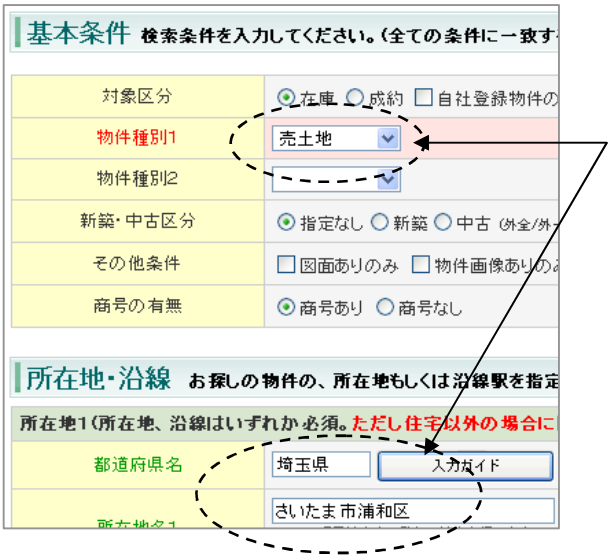
通常通り、「メインメニュー」の中から、
売買 物件検索 をクリックします。



ワンタッチ検索を表示する をクリックして、
「ワンタッチ検索」を表示させます。

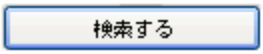


「ワンタッチ条件の操作」から、
「01：浦和の売土地」を選択し、
右脇の 読込 をクリックします。



すると、設定しておいた検索条件が自動的に表示されます。

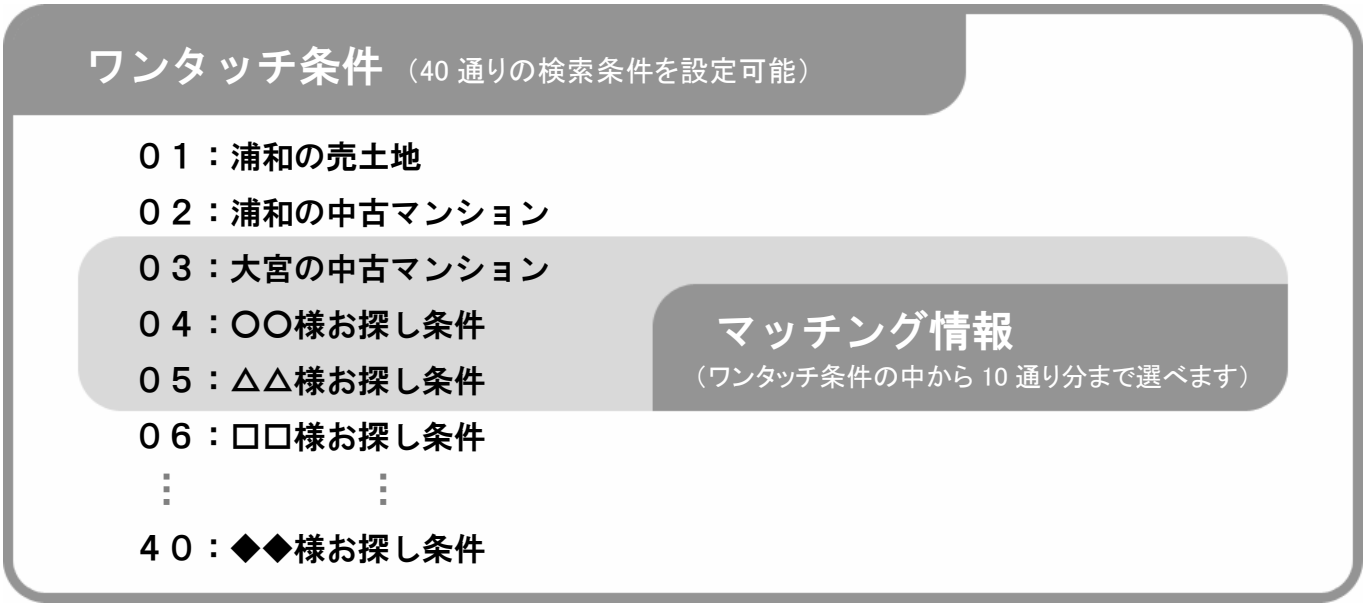
あとは、



をクリックして
この条件で物件検索をするだけです。

③ マッチング情報について

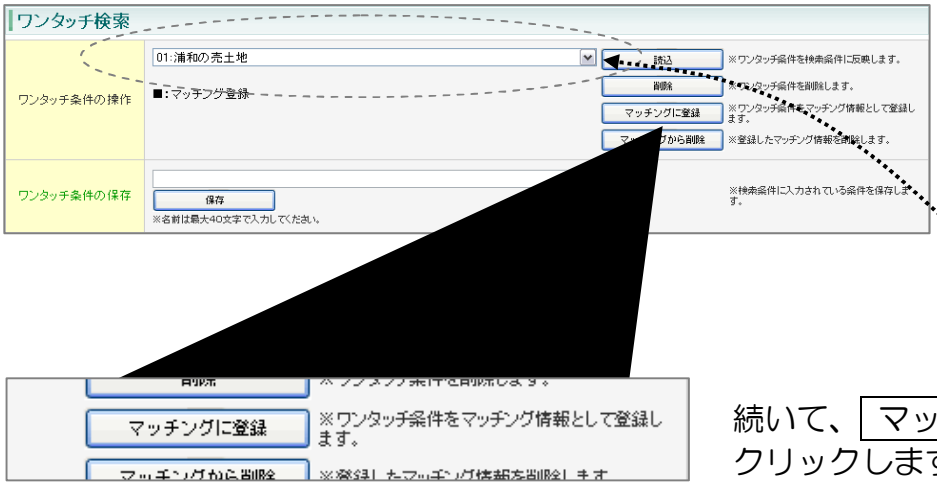
「マッチング情報」とは、「ワンタッチ条件」に登録しておいた 40 通りの検索条件のうちで、10 通り分の条件に関する在庫状況を、「メインメニュー」画面の「My レインズ」上にお知らせしてくれる大変便利な機能です。



マッチング登録をしておくと、その条件に合致する在庫物件情報を、「メインメニュー」画面の「Ｍｙレインズ」内にある情報エリアに「マッチング条件に一致する内容があります。」という表示が現れます。
（マッチング情報は毎晩更新されます）
この表示をクリックすると、物件情報を閲覧できます。

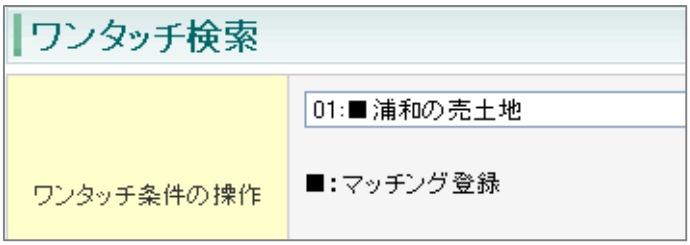
---

④マッチング登録のやり方



マッチング登録は「ワンタッチ検索」画面で設定を行います。
ワンタッチ条件の中から、マッチング条件に設定したい条件番号を選択します。

続いて、マッチングに登録ボタンをクリックします。



すると、ワンタッチ条件の部分の条件名が、
「01：浦和の売土地」から
「01：■浦和の売土地」に変わります。

「■」はマッチングに設定された目印です。

※マッチング登録を解除する場合には、
ワンタッチ検索画面で解除したい条件を選び、
マッチングから削除をクリックします。

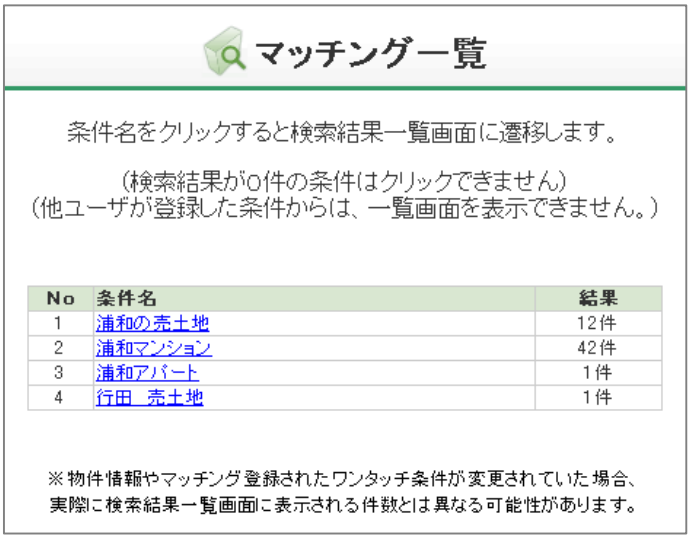
マッチング登録の設定は完了です。

---

⑤マッチング情報の閲覧方法

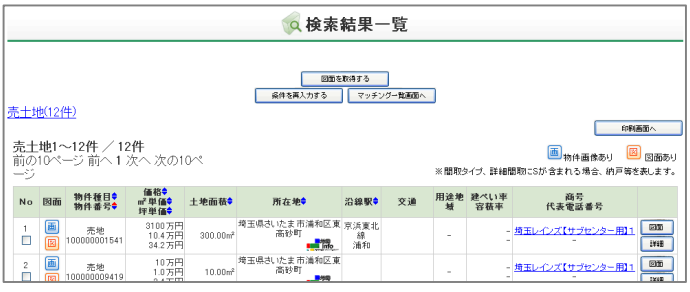
マッチング情報の閲覧方法は、My レインズのマッチング表示をクリックするだけです。

この表示をクリックします。



「マッチング一覧」の画面が表示されます。
閲覧したい条件名をクリックします。

※この表中の「結果」に表示された件数は、前日の夜間に更新された際の件数です。
「条件名」をクリック後に表示される「検索結果」には、リアルタイムの物件情報が表示されますので、「結果」の件数と異なる場合があります。（当日の早朝に削除されている可能性があるため。）



「検索結果一覧」が表示され、物件情報の閲覧ができます。

▼ 5．らくらく登録について

「らくらく登録」では、売買物件または賃貸物件の情報を新規登録し、同時に図面を作成します。

らくらく登録は、左図のような**販売図面を作成する機能**です。
文字や写真、案内地図などを自由にレイアウトして、オリジナルの販売図面を作成することができます。同時に物件情報の登録が出来てしまうのが特徴です。

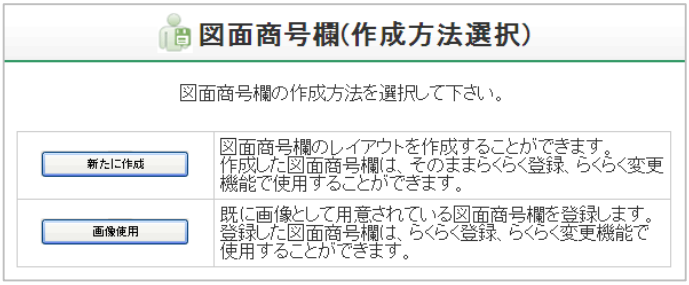
※間取図など自体の作成はできません。
※前項で扱った「図面登録」とは異なります。

---

① 事前の準備 ～ 図面商号欄の設定 ～

販売図面の下部には、商号などの会社情報を記載した横帯が配置されています。
「らくらく登録」で作成する「図面」にも、商号欄が設けられており、必ずこの部分を設定しておく必要があります。

「メインメニュー」画面で、
「Myレインズ」の中の
図面商号欄管理 をクリックします。



「図面商号欄（作成方法選択）」の画面が表示されます。

商号欄の作成方法は次の２通りです。

新たに作成 ：レインズ画面上で文字や画像をレイアウトして作成する方法。

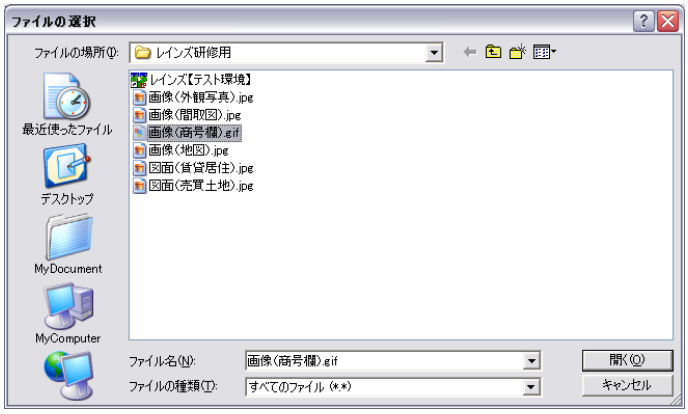
画像使用 ：自社ロゴなどの画像ファイルを用意しておいて、それを使用する方法。

今回は、下図の練習用画像を使用しますので、 画像使用 を選択します。

「図面商号欄（画像使用）」の画面が開きます。
登録したい画像を PC などから呼び出すため、
参照 をクリックします。

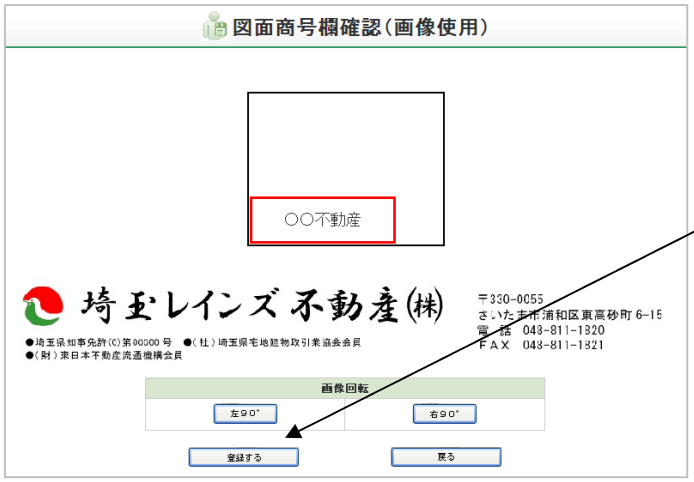
▼ 登録できる画像の要件

・ファイル形式：JPEG（ジェイペグ）
もしくは、GIF（ジフ）
・ファイル容量：１MB 以下
・サイズ：幅 1575 × 高 215 ピクセル以内



「ファイルの選択」の画面が開きます。
登録したい画像ファイルの場所を指定します。
「ファイルの場所」のプルダウンメニューの中から場所を指定し、目的の画像ファイルを選択します。
続いて、 開く をクリックします。

「図面商号欄（画像使用）」に戻るので、
確認画面へ をクリックします。



「図面商号欄確認（画像使用）」が表示され、呼び出した画像が表示されます。

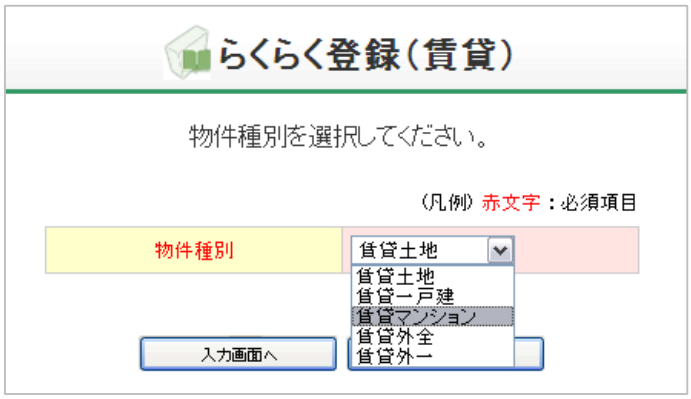
登録する をクリックします。

完了画面が出れば、設定登録の終了です。

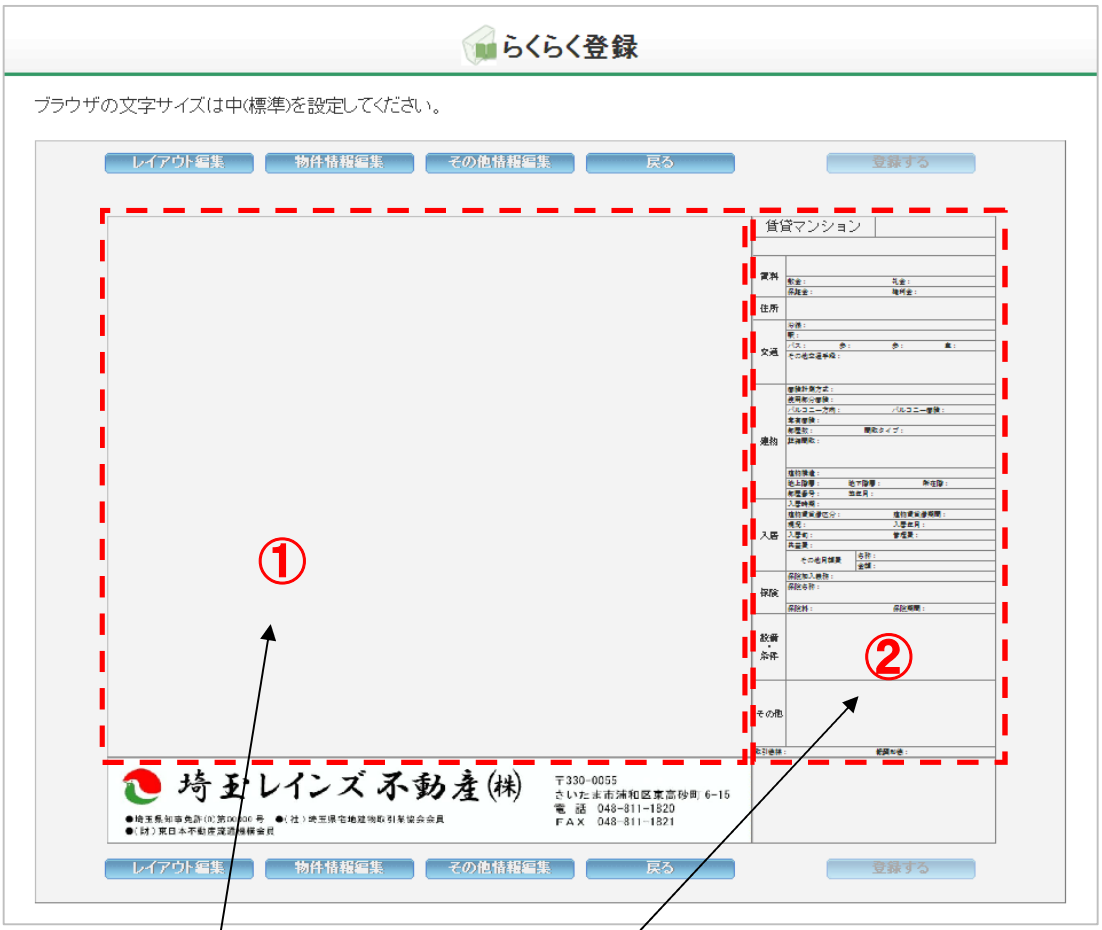
② らくらく登録

ここからは、実際に「らくらく登録」を使って、図面と物件情報を同時に入力していきます。
登録する物件情報ですが、前項で扱った賃貸マンションと同内容で登録してみましょう。

「メインメニュー」画面で、
「Ｍｙレインズ」の中の
賃貸らくらく登録 をクリックします。



「らくらく登録（賃貸）」の画面が開きます。
「物件種別」より、「賃貸マンション」を選択します。
入力画面へ をクリックします。



「らくらく登録」画面が開きます。

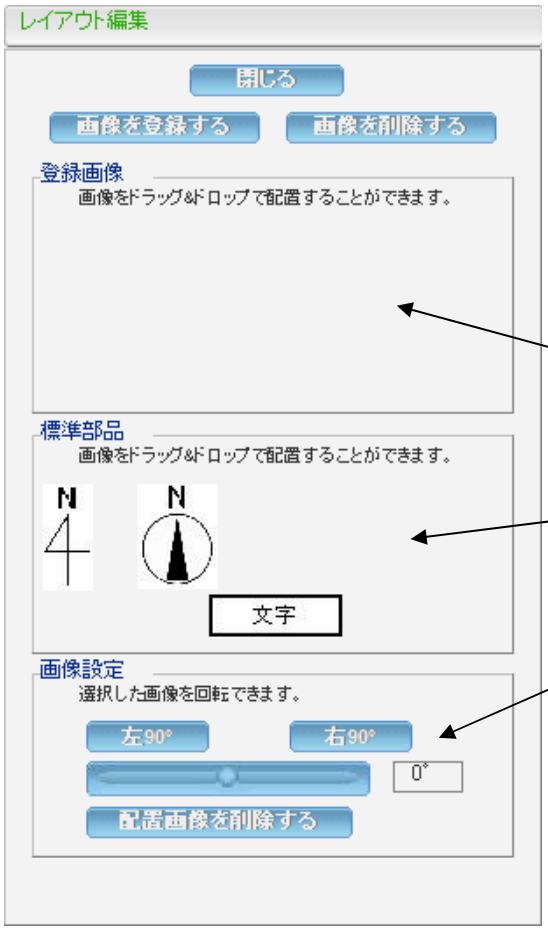
画面のボタンで、
それぞれの
エリアを
編集できます。

①レイアウト編集
画像や文字を
自由に張付ける
ことが出来ます。

②物件情報編集
物件情報（文字情報）を入力します。

② らくらく登録（レイアウト編集）

前ページの レイアウト編集 ボタンをクリックします。

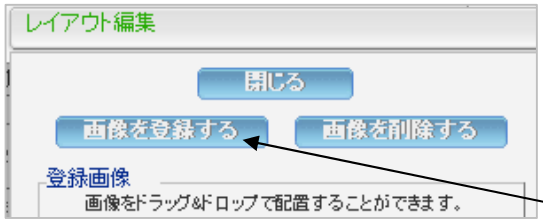


「レイアウト編集」という小さな画面が表示されます。
これを『パレット』と呼びます。
このパレットは、絵の具を並べておくための“パレット”のような役割をします。
白紙の販売図面は“キャンバス” ということになります。

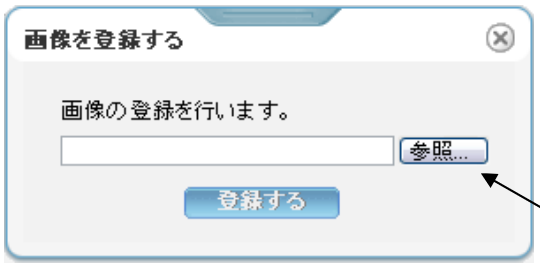
登録画像
画像ファイルを呼び出し、並べておく場所。

標準部品
文字や方位マークなどの部品が置いてある場所。

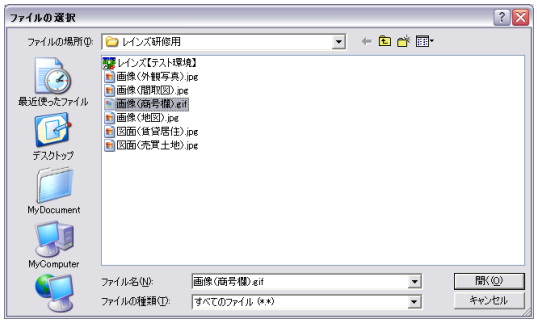
画像設定／文字設定
キャンバスに貼り付けた画像や文字などの部品を選択したときに、その部品を回転させたり、文字であれば大きさやフォントを変更できる。



パレットに画像を呼び出します。
画像を登録する をクリックします。

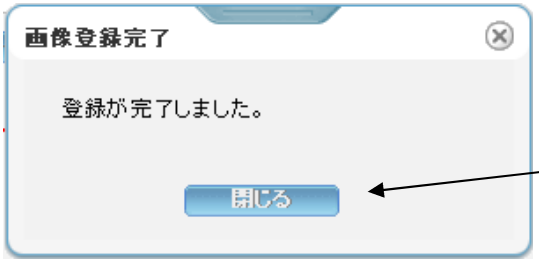


画面上に、「画像を登録する」という小さなウィンドウが開きます。
登録したい画像を PC などから呼び出すため、
参照 をクリックします。



「ファイルの選択」の画面が開きます。
登録したい画像ファイルの場所を指定します。「ファイルの場所」のプルダウンメニューの中から場所を指定し、目的の画像ファイルを選択します。
続いて、 開く をクリックします。

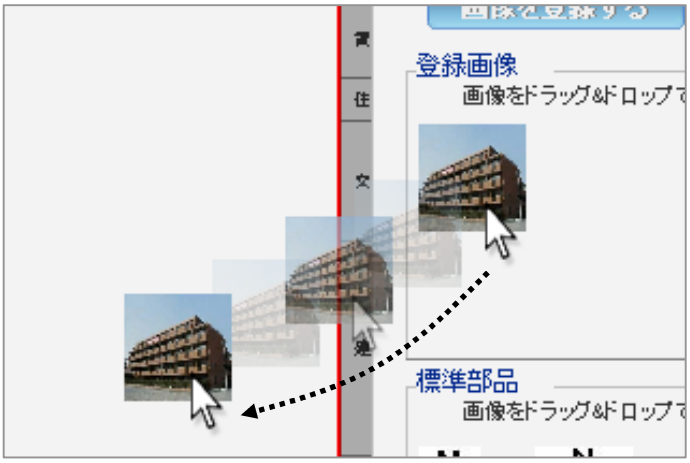
画像ファイルの指定ができたので、
登録する をクリックします。



「画像登録完了」の画面が表示されます。
閉じる をクリックします。

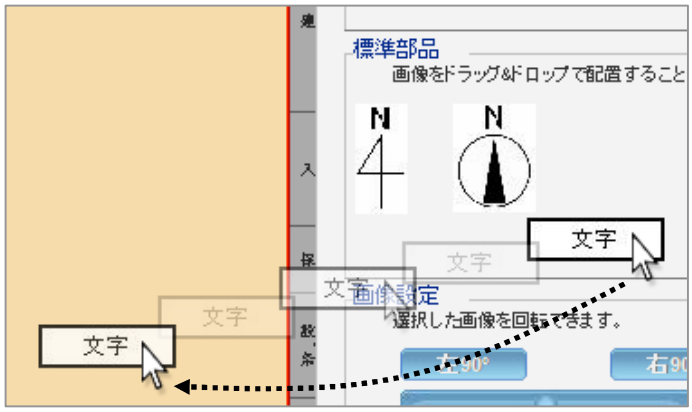
パレットの「登録画像」欄に、今登録した画像が表示されます。

このように、最大 10 個の画像を登録できます。



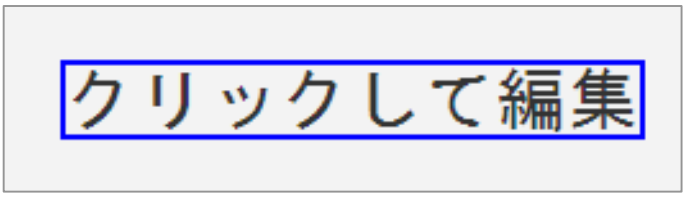
＜画像の貼付け＞
続いて、パレットからキャンバスに画像を貼り付けていきましょう。
パレットの画像をつかむ感覚で、キャンバスの方に引きずり出し、キャンバス上の適当な場所に置きます。(左クリックによるドラッグ＆ドロップ)
キャンバス上に画像が貼り付けられます。

貼り付けた画像をクリックすると、青い枠が表示されて選択されます。この状態で、画像の角にカーソルをかざすと矢印「⇔」が表示されますので、左クリックしてマウスを移動させると、画像の拡大縮小ができます。
また、複数の画像を貼り付けている場合で、画像が重なっているとき、前面にしたい画像をクリックすると、前面に出てきます。
削除する際は、キーボードの Delete で行います。



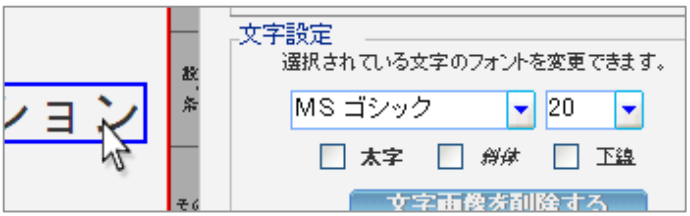
＜文字の貼付け＞
続いて、文字を貼り付けていきましょう。
パレットの「標準部品」から、文字をつかむ感覚で、キャンバスの方に引きずり出し、キャンバス上の適当な場所に置きます。(左クリックによるドラッグ＆ドロップ)
キャンバス上に文字が貼り付けられます。

＜文字の編集＞
キャンバスに貼り付けられた文字は、
「クリックして編集」という表示になります。



さらにクリックすると青い枠が表示されるので、位置を移動したり、文字設定（後述）ができます。削除する際は、キーボードのDeleteで行います。

ダブルクリックをすると、文字を打ち変えることができます。テキスト入力モードになるので、自由に文章を入力してみてください。
キャンバス上の余白をクリックすると、入力した文字が確定されます。



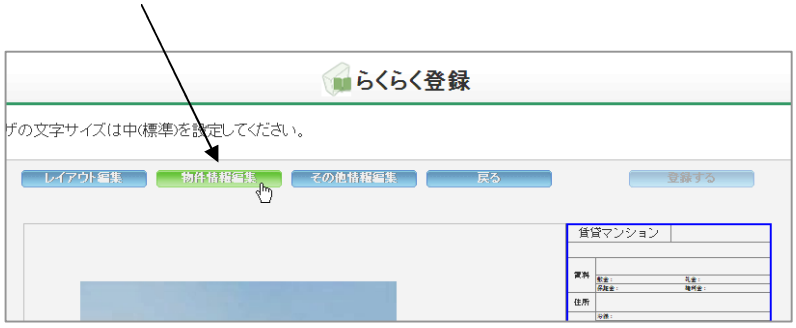
＜文字設定＞
選択した文字のフォントや大きさを
変更できます。

レイアウトが終了したら、パレットの閉じるをクリックします。

…続いて、図面の物件情報を登録します。

③ らくらく登録（物件情報編集）

物件情報の入力をします。
「らくらく登録」の画面で、
物件情報編集 をクリックします。



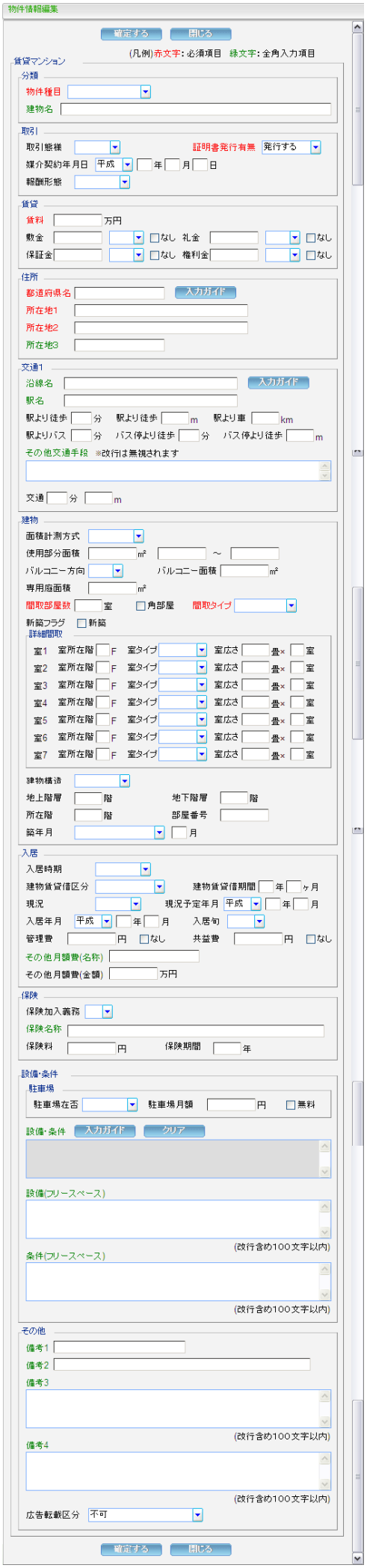
「物件情報編集」（右図）画面が表示されます。
これは通常の物件情報登録画面の簡易版となっており
操作方法でも大きな違いはありません。

今回は、賃貸マンションの入力を行います。
必須項目のみ入れてみましょう。
（※必須項目…赤い字の項目）

（入力項目と入力内容）

- 物件種目 ： マンション
- 証明書発行有無 ： 発行する
- 賃料 ： 15（万円）
- 住所 ： 埼玉県さいたま市浦和区高砂
- 間取部屋数 ： ２
- 間取タイプ ： ＤＫ

入力が終了したら、 確定する をクリックします。



「らくらく登録」の画面に戻ってきます。

「レイアウト編集」と「らくらく登録」が終わったので、次に登録を行います。

登録する をクリックします。

「らくらく登録（完了）」が表示されます。
これでらくらく登録が完了しました。

MEMO